



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

«21» октября 2019 года

№ 125 о/д

г. Чита

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Во исполнение пункта 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»,

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований законодательства о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов.

2. Разместить настоящий приказ на официальном сайте Инспекции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в установленном порядке.

И.о.начальника Инспекции

Б.А.Дашибалов

Утверждено
приказом Государственной
инспекции Забайкальского края
от «21» октября 2019 года № 125 о/д

**Руководство по соблюдению обязательных требований
законодательства о долевом строительстве
многоквартирных домов и (или) иных объектов**

Руководство по соблюдению обязательных требований подготовлено в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Руководство подготовлено в целях информирования подконтрольных субъектов и иных заинтересованных лиц о наиболее типичных нарушениях обязательных требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и рекомендуемых мерах по их соблюдению.

Государственная инспекция Забайкальского края при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, Уставом (Основным законом) Забайкальского края, законами Забайкальского края, постановлениями, распоряжениями Губернатора Забайкальского края, Правительства Забайкальского края.

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется посредством организации и проведения внеплановых проверок, мероприятий без взаимодействия с застройщиками.

При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости основаниями для проведения внеплановых проверок в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ является:

1) истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований настоящего Федерального закона, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

2) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона некоммерческой организации, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" о фактах нарушений требований настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

4) отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

5) приказ (распоряжение) руководителя (заместителя руководителя) контролирующего органа о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований настоящего Федерального закона и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

6) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

7) поступление в контролирующий орган уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 настоящего Федерального закона.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований должностные лица Инспекции, проводившие проверку, выдают юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

В рамках государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Инспекция проводит следующие мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами:

1) наблюдение за соблюдением обязательных требований:

к срокам представления, составу, форме ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

к порядку размещения, составу, форме проектной декларации;

к соблюдению застройщиками примерных графиков реализации проектов строительства, а также обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

к срокам представления, составу, форме отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома,

посредством анализа информации о деятельности либо действиях юридического лица, обязанность по представлению которой (в том числе посредством использования федеральных государственных информационных систем) возложена на застройщика в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ;

2) наблюдение за соблюдением обязательных требований:

к раскрытию информации, порядку размещения;

к соблюдению застройщиками примерных графиков реализации проектов строительства;

к размещению жилищно-строительными кооперативами информации и документов.

В соответствии с частью 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», издан приказ Инспекции Приказ Государственной инспекции Забайкальского края от 30.11.2018 г. № 149 о/д «Об утверждении перечня актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

№	Информация о содержании обязательных требований	Описание действий (бездействия) застройщика, ведущих к нарушениям обязательных требований	Рекомендации по соблюдению обязательных требований
1.	<p>Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной ч.2 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - 214-ФЗ), путем её размещения в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС). Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе в порядке, установленном ст. 3.1. 214-ФЗ, и требованиями, установленными ст. 3.1 214-ФЗ и установленными постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»</p>	<p>Неразмещение информации в ЕИСЖС либо её размещение не в полном объеме и (или) с нарушением срока размещения. Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ неразмещение информации в ЕИСЖС лицом, которое в соответствии с федеральными законами обязано размещать информацию в ЕИСЖС, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей. В соответствии с ч.2 ст. 13.19.3 КоАП РФ совершение административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст. 13.19.3 КоАП РФ, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока тысяч до восьмидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок от одного года до трех лет; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>
	<p>Инспекция вправе получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, в определенный статьей 11 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов (п.4 ч.6 ст.23 214-ФЗ)</p>	<p>Непредставление сведений и (или) документов либо представление их не в полном объеме и (или) с нарушением срока представления. Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.4 ст. 14.28 КоАП РФ непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанного регионального государственного контроля (надзора) и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти до пятнадцати тысяч рублей, на юридических лиц - от пятнадцати до двухсот тысяч рублей.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>
	<p>Застройщик обязан размещать в ЕИСЖС проектные декларации в объеме, указанном в ст. 20, 21 214-ФЗ и вносить в них изменения в порядке, установленном ст.19 214-ФЗ, и требованиями, установленными постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»</p>	<p>Неполнота и (или) недостоверность информации, отражаемой в проектных декларациях, нарушение сроков внесения и размещения изменений в проектные декларации. Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.2 ст. 14.28 КоАП РФ размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков размещения вносимых в нее изменений - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>

3.	Привлечение денежных средств участников долевого строительства должно осуществляться после государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве (ч.3 ст.4 214-ФЗ), в безналичной форме (ч.3 ст.5 214-ФЗ), лицами, соответствующими требованиям ст.3 214-ФЗ	<p>Несоблюдение указанных требований при привлечении денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов.</p> <p>Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.1 ст. 14.28 КоАП РФ привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.</p> <p>В соответствии ч.1 ст.200.3 Уголовного кодекса РФ привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере (если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает три миллиона рублей) - наказывается обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового.</p> <p>В соответствии ч.2 ст.200.3 Уголовного кодекса РФ то же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере (если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает пять миллионов рублей), - наказывается обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до двух лет или без такового.</p>	Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований
5.	Застройщик обязан использовать денежные средства участников долевого строительства исключительно на цели, указанные в ст.18 214-ФЗ	<p>Нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства.</p> <p>Необходимо учитывать, что при определенных обстоятельствах нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства может быть предметом уголовного преследования.</p>	Принять меры к возвращению денежных средств участников долевого строительства объекта, использованных не по целевому назначению, либо направить на строительство объекта денежные средства из других источников (не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства) в размере денежных средств, использованных не по целевому назначению.

6.	<p>В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (ч.3 ст.6 214-ФЗ)</p>	<p>Несоблюдение порядка уведомления участников долевого строительства об изменении сроков завершения строительства многоквартирных домов и передачи квартир дольщикам. Неисполнение указанной обязанности может стать основанием для направления застройщику предписания о её исполнении.</p> <p>Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.4 ст. 19.5 КоАП РФ невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>
	<p>Предоставление отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее - отчетность застройщика) в порядке и сроки, установленные приказом Министра России от 12.10.2018 № 656/пр</p>	<p>Непредставление отчетности застройщика либо представление указанной отчетности, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, а также нарушение сроков её представления</p> <p>Необходимо учитывать, что в соответствии с ч.3 ст. 14.28 КоАП РФ непредставление в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.</p>	<p>Принять меры организационного характера для обеспечения выполнения обязательных требований</p>

<p>В случае, если досрочно прекращенным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор страхования) либо договором поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор поручительства) предусматривалось право застройщика уплачивать страховую премию по договору страхования (плату по договору поручительства) в рассрочку, застройщик уплачивает в публично-правовую компанию «Фонд строительства» (далее - Фонд) денежные средства в размере неуплаченной части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства) в соответствии с условиями, предусмотренными досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства) (ч.5 ст.3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»)</p>	<p>Нарушение сроков уплаты в Фонд денежные средства в размере неуплаченной части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства).</p> <p>Необходимо учитывать, что в соответствии с п.19, 20 ст.3 Федерального закона от 27.06.2019 № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» неисполнение застройщиком указанной обязанности ведет к приостановлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (договоров участия в долевом строительстве) на основании поступившего в орган регистрации прав уведомления Фонда об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства.</p>	<p>Принять меры по уплате Фонду денежных средств в размере неуплаченной части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства)</p>
--	--	---